

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2097-631/2015

Objednatel znaleckého posudku:

LESS & FOREST, s.r.o.
Ostrov 3
285 22 Zbraslavice

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny pozemků za účelem
prodeje nemovitostí v dražbě.

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 10. 8. 2015 posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2

www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 5 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze, 14. 8. 2015

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. 3002, 3177 v kat. území Chabeřice, obec Chabeřice, okres Kutná Hora za účelem prodeje nemovitostí v dražbě.

2. Základní informace

| | |
|--------------------------|--------------------------------|
| Název předmětu ocenění: | Pozemky v kat. území Chabeřice |
| Adresa předmětu ocenění: | Chabeřice 285 22 Chabeřice |
| Kraj: | Středočeský |
| Okres: | Kutná Hora |
| Obec: | Chabeřice |
| Katastrální území: | Chabeřice |
| Počet obyvatel: | 243 |

3. Prohlídka a zaměření

Zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 10. 8. 2015.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z elektronické formy KN ze dne 11. 8. 2015
- snímek katastrální mapy
- výpis z elektronické formy lesních hospodářských osnov ze dne 11. 8. 2015
- inzerce na internetových realitních portálech

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje:

LESS & FOREST s.r.o., Ostrov 3, 28522 Zbraslavice

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 3002, 3177 v kat. území Chabeřice, obec Chabeřice, okres Kutná Hora.

6. Dokumentace a skutečnost

Předložené doklady odpovídají skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Pozemky parc. č. 3002 o výměře 18.297 m² a 3177 o výměře 16.468 m² jsou v katastru nemovitostí veden jako lesní pozemky. Na pozemcích se nachází smíšený porost s převážným zastoupením smrku a buku.

Celková rozloha pozemků činí 34.765 m².

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 10. 8. 2015 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou metodou tržního porovnání.

Metoda tržního srovnání je založena na srovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při srovnávání se u srovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě srovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

9. Obsah znaleckého posudku

Ocenění srovnávací metodou

Pozemky v kat. území Chabeřice

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění srovnávací metodou

Pozemky v kat. území Chabeřice

(srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze)

| č. | K1 - poloha | K2 – složení lesa | K3 - jiné |
|-------------------------|---|-------------------|---|
| Oceňovaný objekt | Chabeřice, okres Kutná Hora | smíšený | pozemky netvoří jeden celek |
| 1 | Nová ves u Světlé, okres Havlíčkův Brod | smíšený | jeden celek |
| 2 | Radňoves, okres Žďár nad Sázavou | smíšený | po těžbě |
| 3 | Srch, okres Pardubice | smíšený | pozemky netvoří jeden celek, rozkouskované, vč. ostatních ploch |

| č | Cena požadovaná resp. zaplacená za 1m ² | Koef. redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 - poloha | K2 - složení porostu | K3 - jiné | K4 - úvaha odhadce | K1 x ... x K4 | Cena oceňované nemovitosti odvozená ze srovnání |
|---|--|-------------------------|---------------------------|-------------|----------------------|-----------|--------------------|---------------|---|
| 1 | 12,00 | 0,90 | 10,80 | 1,01 | 1,00 | 1,02 | 1,03 | 1,06 | 10 |
| 2 | 5,50 | 0,90 | 4,95 | 0,99 | 1,00 | 0,80 | 1,00 | 0,79 | 6 |
| 3 | 7,00 | 0,95 | 6,65 | 1,03 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 0,98 | 7 |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

| | |
|--|----|
| Celkem průměr | 8 |
| Minimum | 6 |
| Maximum | 10 |
| Směrodatná výběrová odchylka - s | 2 |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | 6 |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | 10 |
| K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti | |
| K2 - Koeficient úpravy na složení porostu | |
| K3 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti | |
| K4 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) | |
| Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší | |

Komentář: Jedná se o podobné nemovitosti s podobným využitím. Lokality jsou srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitosti:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu 1 m² nemovitosti na

8,-- Kč

* 34.765 m²

Pozemky v kat. území Chabeřice

278.120,-- Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace ceny dle srovnávací metody

Pozemky v kat. území Chabeřice

278.120,-- Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu předmětné nemovitosti v daném místě a čase na

278.120,-Kč

Slovy: Dvěstěsedmdesátosmtisícstodvacet korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Martin Málek, jednatel

V Praze, dne 14. 8. 2015

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

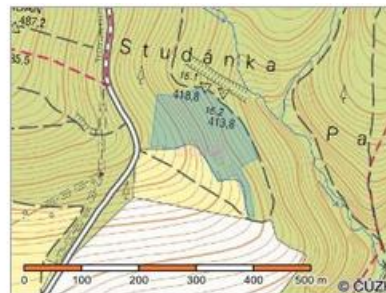
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 2097-631/2015 znaleckého deníku.

E. Přílohy

- I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě
- II. Srovnávané nemovitosti

I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

| | |
|---------------------------|------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 3002 |
| Obec: | Chabeřice [534081] |
| Katastrální území: | Chabeřice [650528] |
| Číslo LV: | 397 |
| Výměra [m ²]: | 18297 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | lesní pozemek |



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|---|-------|
| LESS & FOREST s.r.o., Ostrov 3, 28522 Zbraslavice | |

Způsob ochrany nemovitosti

| Název |
|-------------------------------------|
| pozemek určený k plnění funkcí lesa |

Seznam BPEJ

| |
|------------------------------|
| Parcela nemá evidované BPEJ. |
|------------------------------|

Omezení vlastnického práva

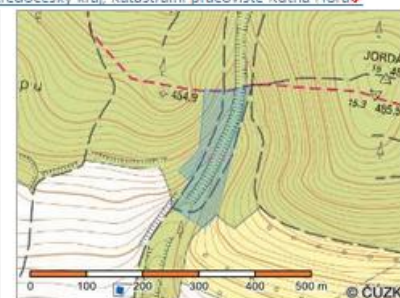
| Typ |
|---|
| Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - LESS & FOREST s.r.o. |

Jiné zápisy

| Typ |
|-----------------------------|
| Změna výměr obnovou operátu |
| Změna číslování parcel |

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora](#)

| | |
|---------------------------|------------------------------------|
| Parcelní číslo: | 3177 |
| Obec: | Chabeřice [534081] |
| Katastrální území: | Chabeřice [650528] |
| Číslo LV: | 397 |
| Výměra [m ²]: | 16468 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | lesní pozemek |



II. Srovnávané nemovitosti



[Zobrazit 10 fotografií](#)

Prodej lesa 6 273 m²

Nová Ves u Světlé

75 000 Kč

Prodej lesního pozemku včetně porostu v obci Nová Ves u Světlé, okr. Havíčkův Brod o celkové rozloze 6.273 m². Stáří jehličnatých a listnatých stromů cca 20 let. Pozemek je na kraji lesního pásu.

Celková cena: 75 000 Kč za nemovitost
včetně provize, včetně
právního servisu

ID zakázky: NO1804

Aktualizace: 22.08.2014

Plocha pozemku: 6273 m²



Prodej lesa 26 408 m²

Radňoves (okres Žďár nad Sázavou)

145 244 Kč

Nabízíme k prodeji lesní pozemky v k.ú. Radňoves, LV č.: 51. Celková rozloha je 26.408 m². Na pozemcích proběhla mýtní těžba, pozemky jsou uklizeny. Cena k jednání.

| | | | |
|------------------|--|-------------------|----------------------|
| Celková cena: | 145 244 Kč za nemovitost | Aktualizace: | Dnes |
| Poznámka k ceně: | Cena vč. Provize a kompletního servisu | Umístění objektu: | Centrum obce |
| ID zakázky: | 0270 | Plocha pozemku: | 26408 m ² |



Prodej lesa 119 739 m²

Srčh, okres Pardubice

810 608 Kč (7 Kč za m²)

| | |
|--------------------------|--|
| Celková cena: | 810 608 Kč za nemovitost, + provize RK, bez poplatků, bez DPH, včetně právního servisu (k jednání) |
| Cena za m ² : | 7 Kč |
| Poznámka k ceně: | Cena zahrnuje pozemky ve všech třech kú včetně orné půdy a ostatní plochy. Je možné koupit i část pozemků. |
| Aktualizace: | 24.07.2015 |

| | |
|-------------------|-----------------------|
| ID: | 976773212 |
| Umístění objektu: | Okraj obce |
| Plocha pozemku: | 119739 m ² |